



Người thuê nhà có quyền!

Giới thiệu về thuê nhà ở New South Wales

Tổng quan về quyền hợp pháp của bạn khi thuê nhà ở New South Wales, Úc.

Tài liệu này được viết bởi các nhà bên vực cho người thuê nhà, thuộc Liên minh Người Thuê Nhà NSW [Tenants' Union NSW] và mạng lưới Dịch vụ Cố vấn và Bên vực Người Thuê Nhà [Tenants Advice and Advocacy Services - TAAS]. Bản dịch đã được kiểm tra bởi các biên dịch viên chuyên nghiệp. Xin vui lòng xem thêm thông tin và video trên trang mạng của chúng tôi tenants.org.au

Nếu bạn cần lời khuyên về quyền hợp pháp của mình trong tư cách là người thuê nhà, hãy liên hệ với Dịch vụ Cố vấn và Bên vực Người Thuê Nhà [TAAS] trong địa phương của bạn. Bạn có thể tìm thấy thông tin liên lạc của [TAAS] địa phương của mình, tại tenants.org.au/get-advice. [TAAS] địa phương của bạn là tổ chức độc lập, không thuộc chính phủ, cung cấp thông tin, dịch vụ cố vấn và hỗ trợ miễn phí cho người thuê nhà.

Nếu cần thông dịch viên, xin bạn gọi cho Dịch vụ Thông Phiên dịch [Translating and Interpreting Service - TIS] theo số 13 14 50 và yêu cầu họ gọi đến [TAAS] địa phương của bạn. Hoặc sử dụng thông tin liên lạc trực tuyến của [TAAS] và yêu cầu họ gọi lại cho bạn và có thông dịch viên.

Bạn cũng có thể có được lời khuyên về thuê nhà từ Cơ quan Kinh doanh Công bằng [NSW Fair Trading], là một phần của chính phủ NSW. Xin vui lòng xem nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading hoặc gọi cho họ theo số 13 32 20.

Một điều nên làm là lưu giữ hồ sơ bằng văn bản về những gì xảy ra giữa bạn và chủ nhà/đại lý. Và giữ cả bản sao của hợp đồng thuê nhà hoặc hợp đồng thuê [lease], báo cáo về tình trạng [condition report], biên lai, thư từ, email và ảnh chụp căn nhà.

Đại lý địa ốc [real estate agent] được chủ nhà trả tiền để quản lý căn nhà. Hãy nhớ là đại lý làm việc cho chủ nhà.

Những luật nào chi phối việc thuê nhà ở NSW?

Có những luật cụ thể về thuê nhà ở NSW. Hầu hết các hợp đồng thuê nhà đều chịu sự chi phối của Luật Thuê Nhà Năm 2010 và Quy định về Thuê Nhà Năm 2019. Một số người thuê nhà (chẳng hạn như người ở ghép và người trọ) không được bảo vệ bởi Luật Thuê Nhà – xin xem bên dưới.

Luật Thuê Nhà bao gồm:

- người thuê nhà tư nhân có hợp đồng thuê bằng văn bản hoặc bằng lời, còn được gọi là hợp đồng thuê [lease]
- người thuê nhà xã hội [social housing] – bao gồm nhà công cộng [Homes NSW], nhà cộng đồng và Văn phòng Gia cư Thổ dân. Người thuê nhà xã hội có những quyền và trách nhiệm cụ thể theo Luật này.
- người thuê nhà trong cộng đồng cho thuê đất [land lease community]

Luật Thuê Nhà không bao gồm:

- người thuê phòng và khách trọ [boarders and lodgers]
- người thuê lại mà không có hợp đồng thuê bằng văn bản
- chủ nhà thuê một khu đất trong một cộng đồng cho thuê đất [land lease community]
- người thuê nhà được bảo vệ [protected tenants] –nhóm đặc biệt những người thuê nhà
- các cơ sở chăm sóc người cao niên, chăm sóc tạm thế, nhà dưỡng lão, hợp đồng cư trú tại làng hưu trí, và bệnh viện
- khách sạn, nhà nghỉ, căn hộ có dịch vụ dọn phòng và nhà nghỉ cho khách ba lô
- chỗ ở tạm thời, chẳng hạn như nơi trú náu [refugee] và chỗ ở khẩn cấp; các thỏa thuận công viên nghỉ dưỡng dài hạn; chỗ ở cho thuê ngắn hạn không quá 3 tháng, mà không phải là nơi cư trú chính của bạn, chẳng hạn như cho thuê kỳ nghỉ qua Airbnb.
- nhà chủ yếu được sử dụng cho kinh doanh, thương mại, ngành nghề hoặc nông nghiệp
- các sắp xếp đặc biệt khác.

Nếu Luật Thuê Nhà không áp dụng cho tình huống của bạn, một số phần trong tài liệu này có thể không áp dụng với bạn. Nếu bạn không biết chắc, hãy liên hệ với [TAAS] địa phương của bạn để được tư vấn.

Tòa Đặc trách Dân sự và Hành chính [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] là gì?

Tòa Đặc Trách Dân sự và Hành chính NSW [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] là cơ quan pháp lý độc lập, có quyền quyết định các tranh chấp giữa chủ nhà và người thuê trong các hợp đồng thuê nhà. NCAT không phải tòa chính thức, nhưng các quyết định của Tòa này có tính ràng buộc về pháp lý. [NCAT] có thể ra lệnh về các khoản tiền đặt cọc, việc đuổi ra khỏi nhà, sửa chữa, thú cưng và các phương diện khác của hợp đồng thuê. Người nghe vụ kiện và đưa ra quyết định tại [NCAT] được gọi là Thành viên Tòa Đặc Trách [Tribunal Member].

[NCAT] cố gắng sử dụng ngôn ngữ đơn giản và quy trình dễ hiểu. Là người thuê nhà, bạn thường sẽ tự đại diện cho mình. Để có cơ hội thành công cao nhất, hãy trình bày câu chuyện của bạn một cách rõ ràng, kèm theo bằng chứng.

Nếu bạn cần phiên dịch viên, hãy viết yêu cầu này trong đơn của bạn hoặc nói với [NCAT] khi bạn nhận được thông báo về phiên nghe. [NCAT] sẽ cung cấp phiên dịch viên miễn phí. Phiên dịch viên

không đại diện hoặc tư vấn cho bạn, công việc của họ là đảm bảo mọi điều nói ra đều được dịch chính xác.

Khi lần đầu tiên đến [NCAT], bạn sẽ được khuyến khích cố gắng đạt được thỏa thuận với chủ nhà/đại lý – việc này được gọi là hòa giải [conciliation], và có thể sẽ có một hòa giải viên ở đó để hỗ trợ.

Nếu không đạt được thỏa thuận, [NCAT] sẽ đưa ra quyết định về tranh chấp - bằng cách áp dụng luật vào các bằng chứng mà bạn và chủ nhà cung cấp. Bạn sẽ cần cung cấp các bằng chứng như ảnh chụp, bản tường trình, báo cáo, bản sao của các email.

Nếu nhận được thông báo về phiên nghe [NCAT] [thông báo về phiên nghe], bạn nên luôn tham dự, ngay cả khi chủ nhà nói rằng bạn không cần tới. Nếu bạn không tham dự, có thể quyết định sẽ được đưa ra mà vắng mặt bạn.

Nếu bạn cần tới [NCAT], tốt nhất là nên có được lời khuyên từ Dịch vụ Cố vấn và Bệnh vực Người Thuê Nhà [TAAS] địa phương của bạn.

Bắt đầu hợp đồng thuê nhà

Bạn có các quyền và nghĩa vụ khi nộp đơn xin thuê nhà và khi bạn bắt đầu hợp đồng thuê. Chủ nhà/đại lý phải tuân theo các quy tắc và cung cấp cho bạn một số thông tin nhất định. Việc kiểm tra căn nhà trước khi bắt đầu hợp đồng thuê là rất quan trọng.

Bạn phải được cung cấp bản sao của hợp đồng thuê nhà [residential tenancy agreement], thường được gọi là hợp đồng thuê [lease]. Hợp đồng thuê thường ở dạng văn bản, mặc dù nó có thể là bằng lời. Có sẵn hợp đồng thuê tiêu chuẩn mà hầu hết các chủ nhà sử dụng. Hợp đồng thuê là hợp đồng ràng buộc về pháp lý. Điều nên làm là dành thời gian đọc hợp đồng – hãy chú ý đến bất kỳ phần nào đã bị gạch bỏ, hoặc các điều khoản bổ sung. Các điều khoản bổ sung có thể được đưa vào nếu cả bạn và chủ nhà đồng ý về những điều khoản này, miễn là chúng không mâu thuẫn với Luật Thuê Nhà hoặc bất kỳ luật nào khác.

Trong hầu hết các trường hợp, sau khi ký hợp đồng thuê, bạn sẽ được yêu cầu trả trước 2 tuần tiền thuê nhà và một khoản tiền đặt cọc [bond]. Khoản tiền đặt cọc tối đa chỉ có thể bằng 4 tuần tiền thuê nhà. Khoản tiền đặt cọc giống như một khoản bảo đảm. Nếu bạn vi phạm các điều khoản của hợp đồng thuê hoặc làm hư hại căn nhà, vượt quá tình trạng hao mòn hợp lý, thì chủ nhà sẽ có quyền yêu cầu bồi thường bằng một phần hoặc toàn bộ khoản tiền đặt cọc. Khoản tiền đặt cọc được [NSW Fair Trading] giữ. Điều nên làm là nộp tiền đặt cọc trực tiếp bằng cách sử dụng Rental Bonds Online.

Bạn không cần phải trả trước nhiều hơn 2 tuần tiền thuê nhà.

Bạn phải được cung cấp báo cáo về tình trạng [condition report] mà chủ nhà đã điền. Điều quan trọng là bạn hoàn thành báo cáo về tình trạng một cách chi tiết và đúng hạn - trong vòng 7 ngày sau khi nhận chìa khóa. Trong báo cáo về tình trạng, hãy chắc chắn là bạn ghi lại những thứ không sạch sẽ, bị hư hỏng, hoặc cần được sửa chữa. Việc cũng nên làm là chụp ảnh. Báo cáo về tình trạng là bằng chứng quan trọng nếu có tranh chấp về khoản tiền đặt cọc khi chấm dứt hợp đồng

thuê. Bạn phải được cung cấp nơi ở của mình, kể cả không gian ngoài trời, trong tình trạng an toàn, sạch sẽ, và hợp lý.

Nếu bạn cần lời khuyên về việc bắt đầu hợp đồng thuê, hãy liên hệ với Dịch vụ Cố vấn và Bệnh vực Người Thuê Nhà [TAAS] địa phương của bạn.

Trong thời gian thuê của bạn

Bạn cần trả tiền thuê nhà đúng hạn. Bạn cần phải sớm trước 2 tuần so với ngày hết hạn, nhưng không phải lúc nào cũng vậy. Chủ nhà phải cung cấp một lựa chọn về trả tiền thuê nhà mà không có lệ phí và dễ sử dụng. Các lựa chọn phải bao gồm chuyển khoản ngân hàng điện tử và Centrepay. Nếu trả tiền trực tiếp hoặc bằng séc, bạn phải được cấp biên lai đã trả tiền. Việc cũng nên làm là giữ hồ sơ của riêng bạn về các khoản trả tiền thuê nhà.

Nếu chậm trả tiền thuê nhà, thì bạn đang vi phạm [breach] hợp đồng thuê. Điều này có thể dẫn đến việc bị đuổi ra khỏi nhà [eviction], tuy nhiên có những bước bạn có thể thực hiện để cứu vãn hợp đồng thuê của mình. Hãy có được lời khuyên càng sớm càng tốt.

Có các quy định pháp lý về việc tăng tiền thuê nhà. Chủ nhà/đại lý không thể tăng tiền thuê của bạn quá một lần trong 12 tháng. Họ cũng phải thông báo cho bạn bằng văn bản ít nhất 60 ngày trước khi tăng tiền thuê nhà. Bạn có thể thách thức tại Tòa Đặc trách Dân sự và Hành chính NSW [NCAT] việc tăng tiền thuê nhà nếu nó không hợp lệ hoặc quá mức. Bạn phải nộp đơn với [NCAT] trong vòng 30 ngày sau khi nhận được thông báo tăng tiền thuê nhà.

Chủ nhà thường chịu trách nhiệm về việc lắp đặt ban đầu các tiện ích [utilities] như nước, điện, gas, và điện thoại cố định. Người thuê nhà thường phải trả tiền cho việc sử dụng các tiện ích - miễn là chúng được đo đếm riêng biệt.

Nếu muốn nuôi thú cưng, bạn cần phải có sự đồng ý của chủ nhà, ngoại trừ động vật hỗ trợ [assistance animal] được công nhận. Chủ nhà/đại lý không thể từ chối yêu cầu của bạn mà không có lý do hợp lệ, hoặc áp đặt các điều kiện không hợp lý đối với việc bạn nuôi thú cưng. Hiện nay đã có quy trình chính thức với những quy tắc rõ ràng để xin nuôi thú cưng. Bạn có thể tải xuống mẫu đơn xin tiêu chuẩn về nuôi thú cưng tại trang mạng của chính phủ NSW.

Bạn có trách nhiệm giữ cho căn nhà sạch sẽ và được chăm sóc hợp lý. Nếu muốn thay đổi hoặc bổ sung thứ gì cho căn nhà, hoặc thay bất kỳ ổ khóa nào, bạn phải có sự cho phép bằng văn bản từ chủ nhà.

Nếu căn nhà cần được sửa chữa [repairs], bạn nên báo cho chủ nhà/đại lý bằng văn bản, bao gồm những gì bạn muốn họ làm cho việc sửa chữa đó. Họ được yêu cầu thực hiện các sửa chữa cần thiết trong khoảng thời gian hợp lý. Bạn có quyền sống trong căn nhà được sửa chữa hợp lý, an toàn, và chắc chắn.

Bạn có quyền hưởng sự yên tĩnh, thoải mái, và riêng tư [peace, comfort and privacy] trong căn nhà mình thuê. Chủ nhà/đại lý phải thông báo cho bạn một cách đúng đắn khi họ muốn đến thăm. Bạn có quyền được thông báo bằng văn bản 2 ngày trước khi họ vào để thực hiện sửa chữa, trừ khi đó là những sửa chữa khẩn cấp. Các cuộc kiểm tra bị giới hạn ở tối đa 4 lần trong bất kỳ khoảng thời

gian 12 tháng nào, với thông báo ít nhất 7 ngày trước khi đến kiểm tra. Bạn không được can thiệp vào sự yên tĩnh, thoải mái hoặc riêng tư của hàng xóm.

Nếu muốn cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê của mình sang người khác, bạn cần xin sự cho phép bằng văn bản từ chủ nhà. Nếu bạn sống trong căn nhà thuê chung và không phải ai cũng có tên trong hợp đồng thuê, có thể có người thuê chính và người thuê lại. Điều nên làm là người thuê chính và người thuê lại có thỏa thuận bằng văn bản.

Có những quy định pháp lý khác nhau đối với người thuê phòng và người ở trọ. Bạn có thể là người thuê phòng hoặc người ở trọ nếu bạn sống trong nhà trọ [boarding house] đã đăng ký, hoặc căn nhà chung với chủ nhà, hoặc người quản lý hoặc người quản gia sống trong căn nhà đó, có quyền kiểm soát đáng kể đối với căn nhà.

Nếu có tranh chấp với chủ nhà hoặc đại lý, tốt nhất là bắt đầu bằng cách thương lượng. Nếu bạn không thể đạt được thỏa thuận, hãy có được lời khuyên từ Dịch vụ Cố vấn và Bênh vực Người Thuê Nhà [TAAS] địa phương của bạn về việc nộp đơn đến [NCAT] hoặc khiếu nại đến [NSW Fair Trading].

Kết thúc hợp đồng thuê

Nếu bạn muốn rời đi, các quy tắc tùy thuộc vào loại hợp đồng thuê và lý do, nếu có, để chấm dứt hợp đồng thuê. Trong hầu hết các trường hợp, bạn gửi cho chủ nhà hoặc đại lý thông báo chấm dứt bằng văn bản [termination notice] và bỏ trống căn nhà theo thông báo của bạn. Thời gian thuê của bạn kết thúc khi bạn dọn ra ngoài và trả lại chìa khóa. Bạn có thể bỏ trống trước ngày trong thông báo của bạn, nhưng trừ khi có thỏa thuận với chủ nhà, bạn sẽ phải trả tiền thuê cho đến hết thời gian trong thông báo.

Có hai loại hợp đồng thuê:

- thời hạn cố định [fixed term] – trong một quãng thời gian cụ thể, ví dụ 12 tháng
- định kỳ [periodic] – liên tục, không có thời hạn cố định được chỉ định

Vào cuối thời hạn cố định, hợp đồng thuê sẽ tự động trở thành định kỳ (tiếp diễn), trừ khi nó được bạn hoặc chủ nhà chấm dứt.

Nếu bạn đang trong thỏa thuận [periodic] định kỳ, thì bạn có thể đưa ra thông báo chấm dứt với thời gian thông báo tối thiểu là 21 ngày, không cần lý do. Nếu bạn đang trong hợp đồng thuê [fixed-term] có thời hạn cố định hoặc có lý do pháp lý cụ thể để chấm dứt hợp đồng thuê, các quy tắc khác sẽ được áp dụng. Nếu bạn rời đi trong thời hạn cố định, mà không có lý do được luật pháp quy định cụ thể, thì phí phá vỡ hợp đồng sẽ được áp dụng. Nếu bạn đang trong thỏa thuận [fixed-term] có thời hạn cố định, hãy tìm thêm thông tin hoặc lời khuyên trước khi hành động.

Bạn phải trả lại căn nhà trong tình trạng giống như khi bạn bắt đầu thuê, ngoại trừ hao mòn tự nhiên. Điều nên làm là chụp ảnh khi bạn rời đi.

Sau khi đã dọn ra, bạn có thể đòi lại tiền đặt cọc của mình. Khoản tiền đặt cọc là tiền của bạn, và nó nên được hoàn trả toàn bộ cho bạn, trừ khi chủ nhà có đơn đòi bồi thường hợp pháp. Đơn đòi bồi thường hợp pháp bao gồm phí tổn hợp lý của:

- khoản tiền thuê nhà hoặc các khoản phí khác mà bạn còn nợ

- sửa chữa – nếu bạn, người cư ngụ khác hoặc khách thăm đã làm hư hại căn nhà vượt quá mức độ hao mòn hợp lý [fair wear and tear]
- dọn dẹp – nếu bạn đã để lại bất kỳ phần nào của căn nhà không sạch sẽ một cách hợp lý
- thay ổ khóa hoặc các thiết bị an ninh khác – nếu bạn đã thay, gỡ bỏ hoặc thêm vào những thứ mà không có sự đồng ý của chủ nhà

Bạn có thể yêu cầu trả lại tiền đặt cọc ngay khi bạn đã dọn ra ngoài. Bạn không cần phải chờ chữ ký của chủ nhà/đại lý. Nếu muốn tranh chấp yêu cầu của bạn, họ sẽ cần phải nộp đơn lên Tòa Đặc trách Dân sự và Hành chính NSW [NCAT]. Nếu họ đòi khoản tiền đặt cọc trước nhất, và bạn không đồng ý, bạn có thể nộp đơn đến [NCAT]. [NCAT] sau đó sẽ quyết định cách thức trả khoản tiền đặt cọc.

Nếu chủ nhà/đại lý muốn bạn rời đi, họ phải chấm dứt hợp đồng thuê của bạn. Họ phải đưa cho bạn thông báo chấm dứt hợp đồng [termination notice] hợp lệ hoặc nộp đơn lên NCAT. Thông báo chấm dứt phải bao gồm thông báo hợp lệ về số ngày, lý do hợp lệ để chấm dứt thỏa thuận, và bằng chứng. Lý do hợp lệ để chấm dứt hợp đồng thuê của bạn bao gồm:

- nếu bạn vi phạm thỏa thuận - chẳng hạn như trễ hạn trả tiền thuê nhà, hoặc sử dụng căn nhà cho mục đích bất hợp pháp
- bán căn nhà
- cải tạo đáng kể
- chủ nhà hoặc gia đình họ đang dọn vào ở
- những lý do khác.

Bản thân thông báo chấm dứt không làm chấm dứt hợp đồng thuê của bạn. Thời gian thuê của bạn kết thúc khi bạn dọn ra và trả lại chìa khóa. Nếu bạn không dọn ra trước ngày trong thông báo, chủ nhà có thể nộp đơn đến [NCAT] để xin lệnh chấm dứt [termination order]. Lệnh chấm dứt làm kết thúc hợp đồng thuê và nêu cụ thể một ngày nhất định mà bạn phải dọn ra. Chủ nhà/đại lý không được phép cưỡng chế đuổi [evict] bạn ra – chỉ có [NCAT] mới có thể. Nếu bạn không dọn ra trước ngày được nêu cụ thể trong lệnh chấm dứt, chủ nhà có thể xin lệnh chiếm hữu [warrant for possession] từ NCAT. Với lệnh này, nhân viên của Thừa Phát lại [Sheriff] có thể cưỡng chế đuổi bạn ra khỏi căn nhà.

Có những quy định đặc biệt về việc chấm dứt hợp đồng thuê trong các tình huống bạo hành gia đình, bán căn nhà, thảm họa - chẳng hạn như hỏa hoạn hoặc lũ lụt - và thu hồi tài sản của chủ nợ.

Nếu bạn cần lời khuyên về kết thúc hợp đồng thuê, hãy liên hệ với Dịch vụ Cố vấn và Bên vực Người Thuê Nhà [TAAS] địa phương của bạn.

Thông tin thêm

- Thông tin, hướng dẫn, và video từ [Liên minh Người Thuê Nhà NSW] và [TAAS] tại: tenants.org.au
 - Thông tin từ chính phủ NSW tại: nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live hoặc gọi số 13 32 20
 - Liên hệ với Dịch vụ Cố vấn và Bên vực Người Thuê Nhà [TAAS] địa phương của bạn để được tư vấn miễn phí và độc lập về thuê nhà: tenants.org.au/get-advice
- Nếu bạn cần thông dịch viên, trước tiên, hãy gọi số 13 14 50.

Thông báo miễn trừ trách nhiệm

Tờ thông tin này là hướng dẫn về pháp luật và không nên được sử dụng để thay thế cho lời khuyên pháp lý. Nó áp dụng cho những người sống trong, hoặc chịu ảnh hưởng bởi, luật pháp như nó áp dụng ở New South Wales, Úc. © Bản quyền của Liên minh Người Thuê Nhà NSW

Tờ thông tin này được cập nhật lần sau cùng vào tháng 2 năm 2026.

Để được tư vấn miễn phí, hãy liên hệ với Dịch vụ Tư vấn & Bảo vệ Người thuê nhà địa phương của bạn:

SYDNEY:

- Eastern 9386 9147
- Inner 9698 5975
- Inner West 9559 2899
- Northern 9559 2899
- Southern 9787 4679
- South West 4628 1678
- Western 8833 0933

KHU VỰC:

- Blue Mountains 4704 0201
- Central Coast 4353 5515
- Hunter 4969 7666
- Illawarra Sth Coast 4276 1939
- Mid Coast 6583 9866
- Northern Rivers 6621 1022
- Northwest NSW 1800 836 268
- Southwest NSW 1300 483 786

THỐ DÂN:

- Sydney 9833 3314
- West NSW 6881 5700
- South NSW 1800 672 185
- North NSW 1800 248 913